

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Prenajímateľ: **Univerzitná nemocnica - Nemocnica svätého Michala, a. s.**
 sídlo: Satinského I. 7770/1, 811 08 Bratislava
 IČO: 44 570 783
 IČ DPH: SK2022738586
 zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd.: Sa, vl. č.: 4677/B
 bankové spojenie: Štátna pokladnica
 číslo účtu: SK698180000007000343048
 v zastúpení: Doc. MUDr. Mgr. Ladislav Kužela, PhD., MPH, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

obchodné meno:
 sídlo:
 IČO:
 DIČ:
 IČ DPH:
 registrácia: zapísaná v Obchodnom registri, odd.:, vl. č.
 zastúpenie:
 bankové spojenie:
 číslo účtu:
 kontaktná osoba:

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

uzatvárajú v súlade s ustanovením § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len ako „Zmluva“):

Článok I Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je ku dňu účinnosti tejto Zmluvy výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku –
- stavby, obchod a garáž, súp. číslo 6778, v Bratislave na Cintorínskej ulici číslo 3/A a postavenej na pozemkoch reg. „C“, parc. č. 8680/15, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 1.399 m²; 8684/7, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 1.082 m²; 8680/9, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 494 m² a 8680/16, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 43 m², nachádzajúcej sa v kat. území Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, zapísaných na liste vlastníctva č. 10288 vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom;
 - stavby súp. číslo 7770, v Bratislave na Satinského ulici č.1 a postavenej na pozemkoch reg. „C“, parc. č. 8663/28, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 3.686 m², nachádzajúcej sa v kat. území Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, zapísanej na liste vlastníctva č. 879 vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.
 - (ďalej len budova).
- 1.2 Prenajímateľ ako vlastník predmetných budov súp. číslo 6778 a súp. číslo 7770 je oprávnený prenechať nebytový priestor v predmetných budovách do užívania inej osobe.

Článok II Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania časť spoločných priestorov nachádzajúce sa v Predmetných budovách pre umiestnenie nápojových a kusových automatov, a to:
 - a) 1. NP budovy Nemocnice (prízemie) s umiestnením 2 ks automatov na kávu a 1 ks nápojového automatu na nealkoholické nápoje a 1 ks tovarového automatu na snack s umiestnením podľa prílohy č. 1,
 - b) 2. NP budovy Nemocnice (1. poschodie) s umiestnením 1 ks nápojového automatu na kávu a 1 ks tovarového automatu na snack s umiestnením podľa prílohy č. 2,
 - c) 4. NP budovy Nemocnice (3. poschodie) s umiestnením 1 ks nápojového automatu na kávu s umiestnením podľa prílohy č. 3,
 - d) 5. NP budovy Nemocnice (4. poschodie) s umiestnením 1 ks nápojového automatu na kávu s umiestnením podľa prílohy č. 4,
 - e) 2. NP budovy (1. poschodie) Polikliniky s umiestnením 1 ks nápojového automatu na kávu a 1 ks tovarového automatu na snack s umiestnením podľa prílohy č. 5,
 - f) podiel na spoločných priestoroch v rozsahu **10 m²**.(ďalej spolu len ako „**Predmet nájmu**“) a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajíateľovi za Predmet nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len ako „**Nájomné**“).
2. Nájomca preberá Predmet nájmu do užívania a je oprávnený ho využívať výlučne k výkonu predmetu podnikania, ktorý má Nájomca zapísaný v obchodnom registri.
3. Predmet nájmu bude odovzdaný Nájomcovi v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Odovzdanie Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi titulom tejto Zmluvy bude potvrdené osobitným písomným preberacím protokolom, v ktorom bude zaznamenaný stav Predmetu nájmu v čase jeho prevzatia Nájomcom a prípadne aj iné skutočnosti, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
4. Predmet nájmu sa prenecháva Nájomcovi do užívania zápisom v osobitnom protokole o odovzdaní, pričom užívanie zariadenia je zahrnuté v dohodnutom nájomnom za užívanie Predmetu nájmu.
5. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu, jeho priestorové usporiadanie i technický stav pozná a tieto v celom rozsahu akceptuje.

Článok III Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, a to na **päť** (slovom: päť) **rokov** (ďalej len doba nájmu). V prípade, že ani jedna zo zmluvných strán najneskôr 2 mesiace pred ukončením nájomného pomeru písomne neoznámí druhej zmluvnej strane záujem tento nájomný vzťah ukončiť, doba nájmu sa automaticky predlžuje o 1 rok. Predĺženie doby nájmu spôsobom podľa predchádzajúcej vety je možné i opakovane.
2. Vrátanie predmetu nájmu po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, vykonajú zmluvné strany taktiež na základe písomného protokolu s obsahovými náležitosťami primerane náležitostiam preberacieho protokolu uvedeným v článku II bod 4. Predmet nájmu sa považuje za vrátený Prenajíateľovi podpisom písomného protokolu zástupcami oboch zmluvných strán.

Článok IV Nájomné a odplata za služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za Predmet nájmu v nasledovnej výške (všetky ceny sú uvedené bez DPH platnej v čase podpisu zmluvy):

..... **EUR mesačne za 1 ks** automatu umiestneného v spoločných priestoroch Prenajíateľa v zmysle čl. II bod 1 tejto Zmluvy, celkovo **EUR** (slovom: eur centov) plus aktuálne platná zákonná daň z pridanej hodnoty mesačne;
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za priestory podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy bude platené mesačne vopred vo výške **EUR** (slovom eur centov) bez DPH (ďalej len ako „**Nájomné**“). K sume Nájomného bude pripočítaná suma DPH vo výške určenej podľa príslušného právneho predpisu.

3. Prenajímateľ vystaví faktúru spravidla k prvému dňu príslušného mesiaca a doručí ju Nájomcovi elektronicky e-mailom v PDF podobe na adresu:@..... Jeden e-mail môže obsahovať maximálne 1 (jednu) PDF faktúru, maximálna veľkosť e-mailu je 10 MB. Faktúra PDF musí byť pridaná ako príloha k e-mailu. Prílohy k faktúre sa nesmú odosielať ako samostatný súbor. Prílohy k faktúre (dodací list, súpis prác, akceptačný protokol atď.) musia byť súčasťou faktúry.
4. Prenajímateľ má právo upraviť nájomné podľa plusového vývoja inflácie definovaného ako harmonizovaný index spotrebiteľských cien „Harmonised Indices of Consumer Prices“ (inflácia meraná HICP (harmonizovaná metodika EÚ) – ročne) za predchádzajúci kalendárny rok oznámenej Štatistickým úradom SR, a to k prvému dňu mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol oznámený údaj o vývoji inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. K úprave nájomného dôjde vo výške rovnajúcej sa plusovej zmene inflácie Štatistickým úradom SR. Zmenu výšky nájomného je Prenajímateľ oprávnený urobiť jednostranne a Nájomca je túto zmenu povinný rešpektovať. Prenajímateľ vypočíta Nájomné a v prípade zvýšenia Nájomného upovedomí Nájomcu najneskôr do 30. júna každého roku o zvýšení Nájomného s tým, že Nájomca bude povinný so spätnou platnosťou platiť upravené Nájomné s účinnosťou od 01. januára bežného roka. Rozdiel medzi pôvodným Nájomným, ktoré Nájomca zaplatil za obdobie od 01. januára daného roku až do konca mesiaca, v ktorom Prenajímateľ upovedomil Nájomcu o úprave Nájomného, a upraveným Nájomným, ktoré sa týka tohto obdobia, dofakturuje Prenajímateľ Nájomcovi ako úpravu Nájomného v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Prenajímateľ upovedomil Nájomcu o úprave Nájomného. Akékoľvek úpravy Nájomného v zmysle tohto ustanovenia sú účinné až do nasledujúcej úpravy podľa predchádzajúcich ustanovení. Ak by v niektorom kalendárnom roku nedošlo k zvýšeniu HICP, zostane Nájomné v nasledujúcom roku nezmenené. V prípade, že sa zásadne zmení spôsob, akým EÚ stanovuje HICP, najmä zmeny roku, za ktorý sa stanovuje HICP, vykoná Prenajímateľ úpravu podľa takto zmeneného HICP, podľa ktorého sa dosiahnu podľa možnosti totožné výsledky. V prípade, že sa HICP prestane zverejňovať, bude nahradený takým indexom, ktorý oficiálne nahradí HICP.

Vzorec pre výpočet nového Nájomného:

(staré Nájomné x percentuálna sadzba) + staré Nájomné = nové Nájomné

Správnosť úpravy výšky Nájomného podľa tohto odseku je Prenajímateľ povinný Nájomcovi na jeho požiadanie preukázať.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom **nie sú zahrnuté** náklady za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov, a to náklady na zabezpečenie technickej prevádzky budovy, bezpečnostných systémov, odvoz a likvidácia odpadu a čistenie chodníkov a priestorov priľahlých k nájmu, deratizácia a dezinfekcia.
6. V dohodnutej cene Nájomného **nie je zahrnuté** poskytovanie nasledovných služieb spojených s nájmom: dodávka tepla a teplej úžitkovej vody, vykurovanie nebytových priestorov, dodávka elektrickej energie, vodné a stočné.
7. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za služby spojené s prenájmom (vykurovanie nebytových priestorov, dodávka elektrickej energie, odvádzanie zrážkovej vody, odvoz a likvidácia odpadu a čistenie chodníkov a priestorov priľahlých k nájmu, deratizácia a dezinfekcia) paušálnym poplatkom mesačne vopred nasledovne:
 - a) **1,50 EUR mesačne za 1 ks** automatu umiestneného v spoločných priestoroch Prenajímateľa bez DPH, t. j. **15,00 EUR** (slovom: pätnásť eur) bez DPH mesačne ako podiel na prevádzkových nákladoch.
 - b) **2,30 EUR mesačne za 1 ks** automatu umiestneného v spoločných priestoroch Prenajímateľa bez DPH, t. j. **23,00 EUR** (slovom: dvadsaťtri eur) plus súčasne platná zákonná daň z pridanej hodnoty (aktuálne vo výške 19 %) mesačne ako záloha za dodávky energií.V prípade preukázateľného zvýšenia cien týchto služieb, resp. nákladov spojených s poskytovaním týchto služieb je Prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť výšku Nájomného o sumu tohto zvýšenia, s čím Nájomca súhlasí. O zvýšení Nájomného podľa predchádzajúcej vety bude Prenajímateľ informovať Nájomcu písomne a zároveň mu predloží doklady preukazujúce výšku zvýšenia. Vyúčtovanie bude vykonané v pomere prenajatej plochy k celkovej úžitkovej ploche.
8. Nájomné je splatné do pätnásteho (15.) dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý je platené. Dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, vodného a stočného bude prefakturovaná

mesačne, na základe vyúčtovaní od dodávateľa služieb. K fakturovaným čiastkam bude pripočítaná suma pripadajúca na DPH podľa platnej sadzby.

9. Akákoľvek platba podľa tejto zmluvy sa považuje za zaplatenú jej pripísaním na účet Prenajímateľa.
10. Pri oneskorenej úhrade nájomného, zálohovej platby za služby, alebo akýchkoľvek iných platieb podľa tejto zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, čo i len načatý deň omeškania, až do zaplatenia dlžnej sumy.
11. V prípade, ak bez zavinenia Nájomcu dôjde k takému poškodeniu predmetu nájmu, prípadne k obmedzeniu jeho užívania, že užívanie predmetu nájmu bude vylúčené alebo obmedzené, má Nájomca právo na zníženie alebo odpustenie nájomného podľa zásad uvedených v § 673 a § 674 Občianskeho zákonníka, ak z tejto zmluvy nevyplýva inak.
12. Ak sa dostane Nájomca do omeškania s úhradou ktorejkoľvek fakturovanej čiastky, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi, ak sa Prenajímateľ rozhodne uplatniť si toto právo, úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov.
13. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby vykoná Prenajímateľ vždy k 31.12. každého kalendárneho roka a tiež vždy ku dňu skončenia doby nájmu, z akéhokoľvek dôvodu. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby zašle Prenajímateľ Nájomcovi do 90 dni od rozhodného dňa, ku ktorému sa vyúčtovanie zálohových platieb vykonáva (postačuje e-mailom). V prípade, pokiaľ výsledok vyúčtovania bude nedoplatok Nájomcu, uhradí Nájomca tento nedoplatok do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Pokiaľ výsledkom vyúčtovania bude preplatok, vráti Prenajímateľ preplatok Nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi.
14. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby vykoná Prenajímateľ:
 - a) podľa skutočnej spotreby energií v predmete nájmu, pokiaľ budú v predmete nájmu osadené príslušné merače energií a
 - b) podľa pomeru podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche všetkých nebytových priestorov nachádzajúcich sa budove, vo vzťahu k službám poskytovaným Prenajímateľom v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, príp. budovy a vo vzťahu k energiám, ktorých spotreba nebude určená meračmi podľa písm. a) tohto bodu.
15. Nájomca je povinný spoločne s prvým nájomným uhradiť Prenajímateľovi aj depozit (ďalej len „depozit“) vo výške 2-mesacného nájomného. Depozit môže Prenajímateľ použiť výlučne na úhradu prípadných neodstránených škôd spôsobených na predmete nájmu Nájomcom počas doby nájmu, ako aj na úhradu akýchkoľvek nezaplatených pohľadávok Prenajímateľa, ktorých úhradou je povinný Nájomca. O použití depozitu alebo jeho časti, je Prenajímateľ povinný bezodkladne informovať Nájomcu (postačuje e-mailom), a to najneskôr do 10 dní od použitia depozitu. Nájomca je povinný do 10 dní od obdržania informácie Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety doplatiť depozit na pôvodnú výšku. Nespotrebovanú časť depozitu je povinný Prenajímateľ vrátiť Nájomcovi do 10 dní po skončení nájmu, nie však skôr, ako dôjde k úhrade všetkých záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi plynúcich z tejto nájomnej zmluvy.
16. Po ukončení platnosti tejto Zmluvy má Prenajímateľ právo na pomernú časť Nájomného za dobu, po ktorú Nájomca Predmet nájmu neuvoľnil.
17. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku Nájomného podľa miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, pričom toto oprávnenie môže využiť prvý krát po 01.01.2027.

Článok V

Podmienky nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že stav Predmetu nájmu je mu známy a v takom stave ho preberá do užívania na základe tejto Zmluvy.
2. Nájomca je povinný dodržiavať hygienicko-sanitačný poriadok.
3. Nájomca sa zaväzuje počas doby trvania tejto zmluvy udržiavať automaty v riadnom technickom a prevádzky schopnom stave a za týmto účelom pravidelne dopĺňať automaty tovarom potrebným na prípravu nápojov a ostatným tovarom, vykonávať servis do 24 hod. od nahlásenia, v prípade pracovného voľna alebo pokoja do 48, resp. 72 hodín od nahlásenia. Za týmto účelom je Prenajímateľ povinný umožniť mu prístup k automatom.

4. V prípade, ak na predmete nájmu alebo budove vznikne škoda v dôsledku konania Nájomcu, pričom za konanie Nájomcu sa pre účely tohto bodu považuje konanie zamestnancov Nájomcu alebo osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu alebo v budove a Nájomca nemá proti takémuto konaniu, resp. poškodeniu uzatvorenú poisťnú zmluvu, z ktorej by bola uhradená náhrada takto vzniknutej škody, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá na predmete nájmu alebo budove vznikla, a to v celom rozsahu.
5. Nájomca môže užívať predmet nájmu len v súlade s účelom dohodnutým v tejto Zmluve. Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti stanovené mu touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi a riadne a včas platiť nájomné, zálohy na platby za služby a ostatné platby podľa zmluvy.
6. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať v Predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy. Akékoľvek stavebné úpravy odsúhlasené Prenajímateľom vykoná Nájomca v súlade s príslušnými právnymi predpismi a technickými normami na základe príslušných povolení, ak budú na takú činnosť potrebné, a na svoje náklady. Pred zahájením akýchkoľvek prác je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi na schválenie príslušnú projektovú, technickú a inú dokumentáciu.
7. Pokiaľ Nájomca uskutoční na predmete nájmu alebo budove stavebné úpravy či stavebné zmeny, Nájomca je pri ukončení nájmu povinný stavebné úpravy a/alebo zmeny odstrániť na vlastné náklady a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Uvedená povinnosť platí bez ohľadu na to, či stavebné úpravy a/alebo zmeny boli vykonané súhlasom alebo bez súhlasu Prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný konať tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu.
9. Nájomca je povinný v prípade zistenia bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je na predmete nájmu povinný vykonávať Prenajímateľ.
10. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu a drobné opravy predmetu nájmu, za ktoré sa považujú čiastkové úkony údržby a drobných opráv do výšky 250,00 EUR bez DPH za každú opravu a/alebo úkon údržby.
11. Ak Nájomca vynaložil na predmete nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ a prenajímateľ nevykonal opravu napriek písomnému upozorneniu Nájomcu s poskytnutím primeranej lehoty, má Nájomca nárok na náhradu týchto nákladov. Ak prenajímateľ vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný Nájomca a Nájomca nevykonal opravu napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa s poskytnutím primeranej lehoty, má prenajímateľ nárok na náhradu týchto nákladov Nájomcom.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu a spoločných nebytových priestorov.
13. Nájomca nie je oprávnený pripevňovať na steny, stropy, alebo iné miesta v predmete nájmu predmety, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú záťaž.
14. Nájomca nebude odkladať žiadne predmety v spoločných nebytových priestoroch.
15. Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré by mohli spôsobiť zmeny vonkajšieho vzhľadu Predmetu nájmu či stavby podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenajímateľa.
16. Nájomca zodpovedá v Predmete nájmu za ochranu svojho majetku. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vzniknutú Nájomcovi alebo tretím osobám na ich majetku v Predmete nájmu, ibaže škodu preukázateľne zaviniť Prenajímateľ.
17. Nájomca si podľa vlastného uváženia zabezpečí poistenie svojho majetku vneseného do Predmetu nájmu na vlastné náklady. Nájomca je oprávnený zabezpečiť ochranu Predmetu nájmu a svojho majetku nachádzajúceho sa v ňom aj prostredníctvom elektronického zabezpečovacieho systému, o jeho inštalácii je však povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa.
18. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu a ani jeho časť do užívania inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
19. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný vykonávať a zabezpečovať opravy spoločných nebytových priestorov v budove a predmetu nájmu; elektrické osvetlenie spoločných nebytových priestorov; upratovanie a údržbu spoločných nebytových priestorov, údržbu stavby a ostatných priestorov; strešného plášťa vrátane klampiarskych prvkov; betónového a oceľového skeletu stavby; zvislých rozvodov kanalizácie vodovodu, UK, chladenia; fasádneho plášťa, pokiaľ

nejde o žiadne pohyblivé okná a údržbu predmetu nájmu, avšak len v rozsahu, v akom túto nezabezpečuje Nájomca podľa tejto zmluvy.

20. Prenajímateľ prehlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že automaty a tržba z týchto automatov je výlučným vlastníctvom Nájomcu.
21. Prenajímateľ nie je oprávnený akokoľvek s automatmi nakladať, premiestňovať ich a manipulovať s nimi, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu v celom rozsahu.
22. Prenajímateľ s inštaláciou a prevádzkovaním automatov v dohodnutom objekte, k dohodnutému účelu súhlasí a prehlasuje, že Nájomca je oprávnený pripojiť automat k napájaciemu zdroju elektrickej energie (230 V) a pitnej vody za asistencie pracovníkov Prenajímateľa. Prenajímateľ zodpovedá v plnej miere za hygienickú nezávadnosť zdroja pitnej vody, ku ktorému je pripojený nápojový automat.
23. Prenajímateľ sa zaväzuje ihneď po zistení akejkoľvek poruchy informovať Nájomcu o poruche automatu alebo o akomkoľvek jeho vonkajšom poškodení, strate alebo zničení.
24. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na nápojovom a kusovom automate spôsobené treťou osobou.
25. Prenajímateľ zabezpečí k nápojovému automatu smetnú nádobu a jej pravidelné vyprázdňovanie.
26. Za účelom možnosti plnenia záväzkov zo strany Nájomcu sa Prenajímateľ zaväzuje umožniť Nájomcovi prístup k automatom v pracovných dňoch v dobe od 7.00 hod do 15.30 hod. V prípade mimoriadnej udalosti bude mať Nájomca prístup k týmto automatom po dohode s Prenajímateľom.
27. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
28. Upratovanie Predmetu nájmu zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady, ak nebude dohodnuté inak.

Článok VI Bezpečnostné opatrenia

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné nebytového priestory v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami a hygienickými bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov v Predmete nájmu v zmysle ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca zabezpečí protipožiarne opatrenia vymedzených priestorov na umiestnenie nápojového a kusového automatu v zmysle v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarňmi, v zmysle vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
4. Prenajímateľ na vlastné náklady zabezpečí revízie elektrických rozvodov a zariadení vo vlastníctve Prenajímateľa.
5. Nájomca bezodkladne oznámi vedúcemu pracovníkovi bezpečnostnej služby zabezpečujúcej ochranu stavby každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb a majetku v Predmete nájmu a v budove.

Článok VII Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa tejto Zmluvy.
2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto Zmluve Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu aj z nasledovných dôvodov, a to:
 - a) Nájomca napriek obdržanému písomnému upozorneniu Prenajímateľa s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 10 dní naďalej užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) Nájomca mešká s platením nájomného alebo zálohových platieb za služby alebo úhradou nedoplatkov podľa vyúčtovania záloh a v tomto omeškaní zotrvá napriek písomnému upozorneniu obdržanému od Prenajímateľa, v ktorom mu bola poskytnutá lehota na nápravu minimálne 10 dní odo dňa doručenia tohto upozornenia;

- c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu alebo o zmenách stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - d) Nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa a napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 10 dní nezabezpečí nápravu;
 - e) ak uskutoční Nájomca alebo s jeho vedomím iné osoby akékoľvek stavebné zmeny predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou a Nájomca neuskutoční nápravu a to tak, že neuvedie predmet nájmu do pôvodného stavu pred vykonaním vyššie uvedených stavebných zmien alebo stavebných prác ani po obdržaní písomnej výzvy od Prenajímateľa, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 10-dňová lehota;
 - f) ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa neodstránil vady na predmete nájmu ku ktorým je povinný a Nájomca neuskutoční nápravu ani po obdržaní písomnej výzvy od Prenajímateľa, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 10 dňová lehota;
 - g) bez uvedenia dôvodu.
4. Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto zmluve Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu aj z nasledovných dôvodov, a to:
- a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie a prenajímateľ napriek písomnej výzve Nájomcu s určením primeranej lehoty na nápravu, najmenej však v trvaní 10 dní, nezabezpečí nápravu;
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona C. 116/1990 Zb. a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, a to v rozsahu, na ktoré je prenajímateľ povinný v zmysle tejto zmluvy a prenajímateľ napriek písomnej výzve Nájomcu s určením primeranej lehoty na nápravu, najmenej však v trvaní 10 dní, nezabezpečí nápravu;
 - c) ak prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu Nájomcu neodstráni vady na predmete nájmu ku ktorým je povinný prenajímateľ a neuskutoční nápravu ani po obdržaní písomnej výzvy od Nájomcu, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 10 dňová lehota;
 - d) ak po dobu dlhšiu ako 30 dní nebude mať Nájomca zabezpečený prístup do predmetu nájmu.
5. Ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, výpovedná lehota je pre Prenajímateľa aj Nájomcu rovnaká a je 2 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola takáto písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou pred uplynutím dohodnutej (alebo predĺženej) doby nájmu je Nájomca povinný do 10 kalendárnych dní odo dňa skončenia zmluvy na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu a odovzdať Predmet nájmu prenajímateľovi, a to na základe odovzdávacieho protokolu. V odovzdávacom protokole sa uvedú vady predmetu nájmu vzniknuté počas trvania nájmu. Tieto vady je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v lehote určenej zmluvnými stranami, najneskôr však v primeranej lehote s ohľadom na charakter prípadnej vady.
7. Nájomca je povinný uvoľniť Predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, najneskôr v posledný deň trvania nájmu.
8. Ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť a v lehote stanovenej pri odovzdávaní Predmetu nájmu vady neodstráni, má prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na dohodnutú zmluvnú pokutu v sume 100,00 EUR za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v zmysle Občianskeho zákonníka.
9. Ak Nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v ods. 7 tohto článku Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu a vypratať Predmet nájmu na náklady Nájomcu a vypratane veci uskladniť na náklady Nájomcu aj u tretej osoby, s čím Nájomca súhlasí.
10. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ustanovenie § 14 písm. c) zákona c. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov sa neuplatní v prípade, ak Nájomca zanikne s právnym nástupníctvom.

Článok VIII Doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto zmluvy alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana.

2. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Každá zmluvná strana je však vždy oprávnená uskutočniť doručenie na adresu, ktorá je ako sídlo zapísaná v obchodnom registri; za takúto adresu sa považuje aj adresa, ktorá prestala byť sídlom zmluvnej strany menej ako 14 dní od odoslania zásielky druhou zmluvnou stranou, ibaže zmluvná strana, ktorej sa doručuje, oznámi druhej zmluvnej strane zmenu tohto sídla pred odoslaním danej zásielky.
3. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania alebo doručovania prostredníctvom kuriérskej služby sa písomnosť považuje za doručенú odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou;
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, doručенím na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke. V prípade, ak zmluvná strana nie je zastihnutá, písomnosť sa uloží na pošte a zmluvná strana sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vydvihla. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď si ju druhá zmluvná strana v úložnej dobe vyzdvihne, pričom úložná doba nesmie byť menej ako 15 dní. V prípade, ak sa písomnosť vráti ako nedoručená z dôvodu, že zmluvná strana je neznáma, zmenila adresu alebo z iného dôvodu (napr. neprevzatie v úložnej dobe), písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky s písomnosťou a to i vtedy, ak sa zmluvná strana o tom nedozvie;
 - c) v prípade doručovania prostredníctvom e-mailovej komunikácie sa písomnosť považuje za doručенú nasledujúci pracovný deň po odoslaní e-mailu na e-mailovú adresu kontaktných osôb uvedených v článku IX zmluvy.
4. Písomnosti, ktorých obsah sa týka platnosti, účinnosti, znenia zmluvy, alebo ich obsah považuje doručujúca zmluvná strana za podstatný z iného dôvodu, sa považujú za doručенé, len ak boli doručенé spôsobom podľa tohto článku tejto zmluvy.

Článok IX Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných kontaktných osobách na účely plnenia tejto Zmluvy:
Za Prenajímateľa:, e-mail:, tel. č.:
Za Nájomcu:, e-mail:, tel. č.:
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ani jedna zo zmluvných strán nie je oprávnená jednostranným právnyim úkonom započítať si akékoľvek svoje pohľadávky proti pohľadávkam druhej zmluvnej strany vzniknutým na základe a/alebo v súvislosti s touto zmluvou, pokiaľ nie je dohodnuté v Zmluve inak.
3. Ak je akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo neúčinné alebo sa stane takým v budúcnosti, nemá to vplyv na platnosť a činnosť ostatných ustanovení zmluvy, pokiaľ z povahy neplatného alebo neúčinného ustanovenia zmluvy alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých bolo dojednané, nevyplýva, že takéto neplatné alebo neúčinné ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné alebo neúčinné ustanovenie nahradia po vzájomnej dohode platným a účinným ustanovením, ktoré sa svojim obsahom bude najviac približovať významu nahradeného ustanovenia, a to do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy bola o možnej neplatnosti alebo neúčinnosti toto ustanovenia preukázateľne informovaná druhá zmluvná strana.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek svoje pohľadávky voči Prenajímateľovi podľa § 524 Občianskeho zákonníka plynúce z tejto zmluvy alebo súvisiace s touto zmluvou na tretí subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Právny úkon, na základe ktorého Nájomca postúpi svoje pohľadávky bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa na tretiu osobu, je neplatný. V prípade porušenia tohto záväzku zo strany Nájomcu, vzniká Prenajímateľovi zaplatenie zmluvnej pokuty zo strany Nájomcu v sume rovnajúcej sa 2 % istiny postúpenej pohľadávky.
5. Nájomca sa zaväzuje, že neprijme vyhlásenie podľa ustanovenia § 303 a nasl. zákona č. 513/1991 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ručenie, ručiteľské vyhlásenie) od akejkoľvek tretej osoby vo vzťahu k pohľadávkam, ktoré by mu vznikli voči Prenajímateľovi.

Porušením tohto záväzku vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty zo strany Nájomcu v sume rovnajúcej sa 2% istiny pohľadávky.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve a/alebo ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách a/alebo ktoré sa zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto zmluvou, jej plnením, sú dôvernými informáciami (ďalej len „dôverné informácie“). Obidve Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách, ibaže by z tejto zmluvy alebo z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov vyplývalo inak. Záväzok zmluvných strán obsiahnutý v tomto článku zmluvy nezaniká ani po skončení jej účinnosti. Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k dôverným informáciám okrem orgánov štátnej správy a územnej samosprávy. Tieto informácie a údaje sa budú považovať za dôverné podľa § 271 Obchodného zákonníka.
7. Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami sa spravujú príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že súdmi príslušnými na rozhodovanie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy sú súdy Slovenskej republiky.
8. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení v nadväznosti na zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Za zverejnenie zmluvy v Centrálnom registri zmlúv zodpovedá Nájomca.
9. Táto Zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov zmluvných strán.
10. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané vo forme písomného dodatku, ktorý musí byť zmluvnými stranami riadne podpísaný.
11. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) obsahovo zhodných rovnopisoch, z toho jeden (1) rovnopis je určený pre Prenajímateľa a jeden (1) rovnopis je určený pre Nájomcu.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, túto Zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určite a zrozumiteľne, Zmluva nebola uzatvorená v tiesni a ani nie za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvné strany si Zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu Zmluvu vlastnoručne podpísali.
13. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú prílohy:
Príloha č. 1 – pôdorys Predmetu nájmu 1. NP budovy Nemocnice (prízemie).
Príloha č. 2 – pôdorys Predmetu nájmu 2. NP budovy Nemocnice (1. poschodie).
Príloha č. 3 – pôdorys Predmetu nájmu 4. NP budovy Nemocnice (3. poschodie).
Príloha č. 4 – pôdorys Predmetu nájmu 5. NP budovy Nemocnice (4. poschodie).
Príloha č. 5 – pôdorys Predmetu nájmu 2. NP budovy Polikliniky (1. poschodie).
Príloha č. 6 – podnikateľské oprávnenie Nájomcu.

V Bratislave, dňa

V, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
doc. MUDr. Mgr. Ladislav Kužela, PhD, MPH
predseda predstavenstva
Univerzitná nemocnica – Nemocnica svätého
Michala, a. s.

.....
.....
.....









